



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

TOCA CIVIL NÚMERO 66/2025.

EXPEDIENTE NUM: \*\*\*\*\*.

JUICIO ORDINARIO CIVIL CUMPLIMIENTO DE  
CONTRATO (PAGO).

ACTOR: \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*  
\*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

MAGISTRADA TITULAR: MARIANA DÁVILA  
GOERNER.

QUINTA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO. Cancún,  
Quintana Roo, a \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

VISTO: Para resolver el Toca Civil cuyos datos se citan al rubro, formado con motivo del  
Recurso de Apelación interpuesto por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, en contra de la sentencia de fecha  
\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, dictado por la Juez Primero Civil de Primera  
Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, y:

**RESULTANDO:**

1. Que sentencia en esta vía impugnada concluyó con los puntos resolutivos  
siguientes:

“... PRIMERO.- ES FUNDADO el JUICIO ODINARIO CIVIL promovido inicialmente  
por la Licenciada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* y continuando por la Licenciada \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*  
\*\*, en su carácter de Apoderados Generales del \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, en contra del Ciudadano \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, atento el  
Considerando V de esta resolución.

SEGUNDO.- SE DECLARA el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de  
Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, base de la acción.

TERCERO.- SE CONDENA al demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, al pago del monto de  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*) **Veces salario Mínimo Mensual, Veces Salario  
Mínimo Mensual**, equivalente a la cantidad de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \* \*\*\*)  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*) en concepto de **suerte principal**, sin accederse a la actualización  
del mismo en virtud de que al darse el vencimiento anticipado, dejó de generarse tal  
concepto al exigirse la totalidad de lo reclamado.

CUARTO.- SE CONDENA al demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, al pago del monto de  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*) equivalente a la cantidad  
de \$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*) en concepto de  
**intereses ordinarios adeudados**, no así los que se sigan generando, toda vez que al  
declararse el vencimiento anticipado del contrato dejaron de generarse al exigirse la  
totalidad de lo reclamado.

QUINTO.- SE CONDENA al demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, al pago de los **intereses  
moratorios** vencidos, y los que se sigan causando hasta la total conclusión de  
presente juicio, previa formulación y comprobación conforme a derecho en la  
interlocutoria respectiva.

SEXTO.- SE ORDENA la CANCELACIÓN del Crédito Número \*\*\*\*\* que le fue  
asignado a dicha operación correspondiente al Ciudadano \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*.-  
**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CUMPLASE.-**

2. Inconforme con el auto anterior, la parte demandada interpuso el recurso de apelación,  
mismo que previa su substanciación legal se dejó en estado de dictar sentencia, la que  
ahora se pronuncia de acuerdo a los siguientes:

**CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO.- COMPETENCIA**

Esta Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado con sede en la ciudad de  
Cancún, Quintana Roo, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de  
conformidad con los artículos 98 y 99 de la Constitución política del Estado Libre y Soberano  
de Quintana Roo; 2 y 11 de la Ley Orgánica del poder Judicial del Estado de Quintana Roo,  
y el acuerdo TSJQROO/08/2023 del H. Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado.

**SEGUNDO.- EXPRESION DE AGRAVIOS**



1.- La parte recurrente dentro del término de ley, expresó como agravios los que se contienen en su escrito respectivo, el que no se transcribe y será tomado en consideración con posterioridad en el cuerpo de la presente resolución, sin que ello depare perjuicio alguno al apelante en los términos de la Tesis Jurisprudencial, bajo el rubro: "AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS, EN LA SENTENCIA. NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO." FUENTE: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, Noviembre de 1993, Página: 288.

2.- En síntesis, se manifiesta lo siguiente:

PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE

**PRIMERO.**- Aduce el recurrente que se le **violenta los derechos humanos de legalidad y seguridad jurídica** contenidos en el artículo 1º y 16 Constitucional, ya que **el contrato de apertura de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria es usurero**, prohibido por los artículos 2,81,385 y 388 del Código de Comercio, 17, 2230 y 2395 del Código Civil Federal, así como el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana de los Derechos Humanos; de los hechos narrados del 1 al 3 se refiere al supuesto INTERES ORDINARIO a razón de tasa fija del 7.70% sobre el monto del crédito otorgado, lo cual estima **usurario y estrictamente prohibido por los artículos 39, 41 y 44 de la Ley del INFONAVIT, 2, 81, 385, 388 del Código de comercio, 17, 2230 y 2395 del Código Civil Federal**; 79 y 190 de la Ley de Amparo, así como el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana de Derechos Humanos, es decir, que el pacto en Salario Mínimos mensuales no debe tomarse como referencia de pago, por **no estar permitido**, por lo que pide que sea declarado **nulo** las cláusulas PRIMERA, TERCERA, CUARTA, QUINTA, SEXTA, SEPTIMA, NOVENA y DECIMA del contrato base de acción. Asimismo, refiere que no se tomó en consideración la progresividad de los derechos humanos. Apoya su dicho con la tesis con número de registro digital número 2001810, de rubro: "USURA Y CUALQUIER OTRA FORMA DE EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE. EL ARTÍCULO 174 DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO SE CONTRAPONA CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 1º DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 21 DE LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.", e "INTERÉS USURARIO EN MATERIA MERCANTIL. CUÁNDO DEBE CONSIDERARSE QUÉ EXISTE Y EN QUÉ MOMENTO PROCESAL DEBE ESTUDIARSE. Así como los de rubros: "INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS EN CONTRATOS MERCANTILES. NO PUEDEN GENERARSE AL MISMO TIEMPO PORQUE SE CONTRAVIENE EL ARTÍCULO 363 DEL CODIGO DEL COMERCIO" y "CONTRATOS BILATERALES, MORA EN LOS".

**SEGUNDO.**- Refiere que se viola en su perjuicio los artículos 74 y 75 del Código de procedimientos Civiles del Estado ya que el A quo **omitió estudiar y valorar, minuciosamente todos y cada uno de los razonamientos lógicos jurídicos y excepciones que hizo valer el apelante**, lo que arroja imprecisión en la decisión, porque a su consideración se abstuvo de estudiar y **analizar las documentales**, así como **el contenido de todas y cada una de las cláusulas del contrato, la novena, décima y decima primera por ilicitud de las obligaciones de pago de comisiones, intereses ordinarios y moratorios fijados de manera unilateral por la institución demandante y a cargo del trabajador**, los cuales configuran un **interés usurario** prohibido por los artículos 39 y 44 de la Ley del INFONAVIT, señala que las reglas generales emitidas por las autoridades administrativas, publicadas en el Diario oficial de la Federación de fecha 2 de diciembre del 2005, en la sección tercera, "B-6 Cartera de Crédito", disponían que los intereses moratorios se suspenderían y no se capitalizarían ningún tipo de interés cuando el crédito **se considerara como vencido**, entendiéndose aquel que no hubiera sido pagado en la forma y plazos originalmente contratado, y que debía registrarse como crédito vencido al crédito de vivienda, que presentare un retraso por más de 90 días, por lo que estima que el actor carece de derecho y acción para demandar el pago de las prestaciones a que se refiere su libelo inicial, ya que la actora pretende el pago de intereses que no debieron de capitalizarse, **por lo que se debe considerar como nula la cláusula primera y novena del contrato de Apertura de crédito** y/o documento base de la acción ya que se contrapone a los artículos 39 y 44 de la ley del Infonavit, porque el valor del salario mínimo vigente se incrementó y rebasó la UMA, superando el crecimiento porcentual del UMA durante el año.

**TERCERO.**- Que le causa perjuicio el contenido del hecho marcado con el **número sexto** porque se le atribuye la obligación de pago de **intereses moratorios del 9.0%** de forma anual, según el capítulo tercero del contrato de apertura en su cláusula décima, cuando la autoridad tiene obligación constitucional de interpretar conforme al **principio pro persona**.

**CUARTO.**- Indica que le causa agravio la condena, ya que a su parecer el juez **omitió estudiar y valorar todos los documentos base de la acción ofrecidos por la parte actora**; que **en ninguna parte la actora indicó o precisó a partir de qué fecha el suscrito incumplió con la obligación de pago**, por lo que el juez **no debió declarar exigibles las prestaciones reclamadas**, ya que la parte actora se limitó a exponer en su demanda la fecha en que el demandado incumplió con las obligaciones pactadas en el contrato, y no demostró con documentos contundentes que la parte **recurrente incurriera en el incumplimiento, requisito necesario para el ejercicio de la acción**, lo que genera la



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

improcedencia de la acción. Apoya su argumento con la Jurisprudencia de rubro: "ACCION EJERCIDA POR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE UN CONTRATO DE CREDITO POR INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS CONVENIDOS. EL SEÑALAMIENTO DE LA FECHA DE INCUMPLIMIENTO ES UN ELEMENTO DE LA MISMA". El **incremento del salario debería ser un beneficio para el trabajador**, no una agravante, ya que una persona necesita trabajar y una vivienda a crédito, **en la medida que el aumento del crédito es desproporcional al salario mínimo**, por lo que debe considerarse **nula la cláusula primera del citado contrato, por contravenir los artículos 39 y 44 de la Ley del INFONAVIT**.

**QUINTO.-** En cuanto a los **hechos** marcados con los números OCTAVO, NOVENO y DECIMO del escrito inicial de demanda son **totalmente improcedentes**, en virtud de que la supuesta documental consisten en **la notificación de fecha \*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \***, **se objeta en cuanto a su alcance y valor probatorio, por ser falso**, bajo protesta de decir verdad **en ningún momento recibí requerimiento y/o notificación alguna por parte del INFONAVIT donde se requiera el pago del vencimiento anticipado del contrato de crédito**, ya que no contiene los requisitos de validez, porque no cumple con los requisitos formales para ser considerado como un requerimiento de pago y/o notificación formal de vencimiento anticipado de contrato y personal, esto es, la apoderada del INFONAVIT solo se limita a decir que tiene ese carácter, pero no anexa y no demuestra en qué términos lo prueba; no exhibe constancia o cédula de notificación para verificar quien recibió la notificación; omite precisar, acompañar, anexar y correr traslado o documentación al demandado donde dice que el INFONAVIT me requiere de pago par que tenga certeza jurídica; no exhibe certificación de adeudos acompañado al requerimiento de pago de fecha **\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \***; no se exhibió copia legible y completa de las identificaciones oficiales de los testigos que supuestamente lo acompañaron; no exhibe entrevista previa con la persona que recibió la notificación, ni la identificación oficial de la persona que lo recibió, no cuenta con firma de recibido; no se acompañó, ni se agregó, ni se anexo fotografías completas y legibles del domicilio, ni de la persona que supuestamente recibió la notificación y/o requerimiento de pago; ni de los testigos; carece de nombre y firma de recibido del demandado; y la diligencia está redactada como funcionario que da fe pública, omite narrar y hacer constar la supuesta apoderada que se cercioró del domicilio, un particular no puede dar fe pública por lo que no cumple con los requisitos que exigen los artículos 309, 310 y 311 del Código Federal de procedimientos Civiles de aplicación supletoria al código de comercio; invoca las tesis con números de registro digital 2026574 y 2027789 de rubros: "JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO CON EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, A TRAVES DE SU FONDO DE LA VIVIENDA, PARA QUE OPERE ES NECESARIO EL AVISO DEL DEUDOR CON ANTELACIÓN A LA PRESENTACION DE LA DEMANDA", y "CONTRATO DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA. CUANDO OPERA LA CLÁSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO SE HACE EXIGIBLE EL SALDO INSOLUTO DEL CAPITAL RESPECTIVO Y SUS INTERESES, PERO NO PUEDEN COBRARSE AMORTIZACIONES MENSUALES NI DEMÁS GASTOS ACCESORIOS"

**SEXTO.-** Que la autoridad de primer grado **no estudió a fondo todas las cláusulas**, ya que no se estableció en ella **en forma clara y legal el lugar de pago de las mensualidades del crédito**, por lo que estima que las cláusulas son vagas e imprecisas, pues en el documento se desprenden varios actos jurídicos, como un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, además se señaló un domicilio solo para oír y recibir notificaciones pero no para el pago de las amortizaciones por lo que se encontraba imposibilitada de consignar o realizar el pago de las mensualidades; que se objetó en cuanto a su alcance y valor probatorio la certificación de adeudos, ya que la documental es usurero en el pago de intereses ordinarios y moratorios, en los términos argumentados en las excepciones y defensas. Refiere que en el estado de cuenta tiene intereses usurario estrictamente prohibido por el artículo 39 de la Ley del Infonavit, 22,81,385 y 388 del Código de Comercio, 17, 2230 y 2395 del Código Civil Federal, 79 y 190 de la Ley de amparo, 21 apartado 3 de la Convención Americana de Derechos Humanos, el pacto de salarios mínimos se contrapone a lo dispuesto por el artículo 41 y 44 de la Ley del INFONAVIT, por lo que no está permitido, ya que estos solo fueron creados para los deudores que tenían con las instituciones de crédito bancarias, mas no para que se utilizaran para celebrar contratos de índole social y/o apertura de crédito como en el caso.

Por otra parte, refiere que el documento **no cuenta con la facultad autorizada por el Infonavit para realizar alguna certificación**, lo que le impidió una adecuada defensa, invoca la tesis con registro digital número 187542, de rubro: "ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR PÚBLICO FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. DEBE CONTENER EL NOMBRE DE AQUÉL, A FIN DE NO DEJAR EN ESTADO DE INDEFENSIÓN AL DEMANDADO"

Ese sentido sostiene que se le violenta **el principio de exactitud de lugar de pago**, que en **ninguna parte de la escritura señala un domicilio expreso para el cumplimiento de pago**, por lo que el apelante no incurrió en mora, requisito como elemento de la acción. Apoya su argumento con las tesis de rubros: "ACCION RESCISORIA DE CONTRATO. LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO PARA SU



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE

**TERCERO.- PRONUNCIAMIENTO**

PROCEDENCIA Y SU ACREDITAMIENTO DEBE SER ESTIAMDO DE OFICIO POR EL JUZGADOR”; “PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE CUBRIR EL PRECIO”; “PRINCIPIO DE EXACTITUD EN EL LUGAR DE PAGO, EN TRATANDOSE DE CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO GARANTIZADOS CON UNA HIPOTECA CUANDO LAS PARTES NO CONVIENEN EN DÓNDE DEBERÁ EFECTUARSE”; “VIA ESPECIAL HIPOTECARIA. NO PUEDE EXIGIRSE EN ÉSTA. EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CREDITO, SI NO SE DEMOSTRÓ EL REQUERIMIENTO QUE HAGA EL ACREDITANTE A LA ACREDITADA”

Analizadas las constancias que integran el expediente civil del cual deriva el presente recurso de apelación, mismas que siendo actuaciones judiciales tienen pleno valor probatorio en términos del artículo 406 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y una vez efectuada la lectura integral de los **agravios** esgrimidos, se procede a su calificación en los siguientes términos.

En primer orden, procede señalar que atento al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en la materia, este Tribunal no puede suplir la queja deficiente, ni realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, sino examinar la sentencia apelada a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios, para así determinar si se confirma, revoca o modifica.

Por ende, los agravios deben relacionarse de manera directa e inmediata con los fundamentos contenidos en la resolución que se combate; además, se deben **controvertir expresamente** las consideraciones fundamentales en que se apoya la sentencia impugnada para que a esta Autoridad le sea posible examinar si son contrarias a la ley o a la interpretación jurídica de la misma; pues de no hacerlo así, los motivos de inconformidad resultarán insuficientes al no combatir dichos aspectos y éstos seguirán rigiendo el sentido de la sentencia atacada.

Como sustento a lo anterior, se citan los criterios con números de registro digital 181793 y 230893, de rubro y texto siguiente:

**“APELACIÓN. NO ES UNA RENOVACIÓN DE LA INSTANCIA.** El recurso de apelación no es una renovación de la instancia, de tal manera que el tribunal de alzada no puede realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, ni puede examinar las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, sino que conforme a lo dispuesto por el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior, de tal manera que el examen del ad quem sólo se limita a la sentencia apelada, a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios y, si los motivos de inconformidad son expuestos en forma deficiente, la autoridad revisora no puede suplir su deficiencia, atento al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil. **Novena Época, Registro digital: 181793, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Abril de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C. J/17, Página: 1242.**

**“AGRAVIOS. DEBEN IMPUGNAR LA SENTENCIA RECLAMADA.** Cuando en los agravios no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia impugnada, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustente el sentido del fallo, o sea, los argumentos en que el juez a quo apoyó su resolución, estos deben permanecer intocados y, por ende, confirmarse su sentencia, en atención a la tesis de jurisprudencia que bajo el número 40 y epígrafe "AGRAVIOS INSUFICIENTES" puede consultarse en las páginas 65 y siguiente de la Octava Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, editado en 1985. **Octava Época, Registro digital: 230893, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Segunda Parte-1, Materia(s): Civil, Página: 70.**

Sentado lo anterior, se aprecia que la parte apelante sostiene en su **agravio primero, segundo y tercero** que el pacto de voluntades contenido en el documento basal es **usurero**, prohibido por los artículos 2, 81, 385 y 388 del Código de Comercio, 17, 2230 y 2395 del Código Civil Federal, así como el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana de los Derechos Humanos, por lo que se debió declarar la **nulidad de las cláusulas \*\*\*\*\* del referido contrato**; y que el pago de **intereses no debieron de capitalizarse, por lo que se debe considerar como nula la cláusula \*\*\*\*\* del contrato de Apertura de crédito** y/o documento base de la acción ya que se contrapone a los artículos 39 y 44 de la Ley del Infonavit, porque el valor del salario mínimo vigente se incrementó y rebasó la UMA, superando el crecimiento porcentual del UMA durante el año.



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

La aseveración anterior resulta **infundada** toda vez que el apelante no realiza argumentos tendientes a desvirtuar el estudio del A quo en la temática, ya que solo se limita a manifestar la cualidad de usurero del contrato basal a efecto de sostener la nulidad de las cláusulas pactadas, lo que resulta insuficiente y contradictorio, pues la nulidad está relacionada con la ilegalidad del pacto, mientras que la cualidad de usura tiene que ver con el porcentaje mayor o menor de los intereses ya pactados.

Esto es, en la resolución combatida se determinó que el contrato **no resultaba usurero, por lo que no le causa ningún perjuicio directo al apelante**, inclusive el Juzgador refirió que en las cláusulas \*\*\*\*\* se pactó **intereses ordinarios a razón del \*\*\*\*\* y moratorios del \*\* anual**. Y del análisis de los mismos con base a CAT (Costo Anual Total) que es el indicador que contempla los intereses que cobran las instituciones financieras que se dedican a otorgar créditos hipotecarios, consultables en la página gubernamental <http://www.banxico.org.mx>, establece los parámetros máximos y mínimos para comparar la tasa pactada en comparación con el límite permitido en el mercado financiero, por lo que en la especie el ejercicio matemático arrojó un mínimo de \*\*\*\*\* y un máximo de \*\*\*\*\* , con promedio del \*\*\*\*\* , lo que al momento de celebrar el crédito como costo del financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales, cifras pactadas que evidentemente resultan **inferiores** al promedio al \*\*\*\*\* del mercado financiero estipulado, de ahí que se concluyó que los mismos **no resultaban usureros**.

En ese sentido, no había necesidad de abundar acerca del estudio del principio pro persona, "la explotación del hombre por el hombre", puesto que no hay motivos razonables para estimar que los porcentajes pactados en concepto de intereses moratorios y ordinarios resultarían usureros, máxime que se trata de un **crédito barato** utilizado para el financiamiento de viviendas para los trabajadores, con el **propósito de conceder mayores condiciones benéficas** que las fijadas por las instituciones de crédito o empresas particulares dedicadas al otorgamiento de créditos hipotecarios. De ahí que no sean aplicables las tesis y jurisprudencias invocadas para apoyar los argumentos del recurrente.

Por otra parte, atinente al **agravio cuarto**, relativo a que el juez **omitió estudiar y valorar todos los documentos base de la acción ofrecidos por la parte actora**; y que **en ninguna parte la actora indicó o precisó a partir de qué fecha el suscrito incumplió con la obligación de pago**, por lo que el juez **no debió declarar exigibles las prestaciones reclamadas**, siendo que **el incumplimiento, era requisito necesario para el ejercicio de la acción**. Y refiere que el **incremento del salario debería ser un beneficio para el trabajador, no una agravante**, ya que una persona necesita trabajar y una vivienda a crédito, **en la medida que el aumento del crédito es desproporcional al salario mínimo**, por lo que debe considerarse **nula la cláusula primera del citado contrato, por contravenir los artículos 39 y 44 de la Ley del INFONAVIT**.

Las manifestaciones devienen **infundadas**, porque en el escrito de demanda, **hecho noveno**, se expuso lo siguiente:

"**NOVENO.-** ... el \*\*\*\*\* parte demandada, ha dejado de pagar oportuna y puntualmente a mi representada el \*\*\*\*\* , las amortizaciones de su crédito, **en múltiples ocasiones**, a pesar de los requerimientos hecho por mi representada; esto es, a partir de los meses de \*\*\*\*\* , mismo que se adjunta a la presente como **(ANEXO TRES)**, ...".

De la certificación de adeudos (visible a fojas \*\*\*\*\*), anexo \*\*\*\*\* , se desprende claramente las faltas de pago registradas por el sistema que maneja el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

Asimismo en la prestación \*, la persona moral actora, precisó que al momento de calcular la suerte principal, se refirió que **lo pactado a veces salario mínimo se hizo la conversión al valor de la UNIDAD DE MEDIDA DE ACTUALIZACIÓN** por virtud del artículo 44 de la Ley de Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores que rige los créditos otorgados en veces salario mínimo, el cual el valor fue de \*\*\*\*\* , cuando el salario en esa fecha fue de \* \*\*\*\*\* , lo cual evidentemente por ser mayor, fue aplicado a su beneficio el de \*\*\*\*\* valor de la unidad de medida de actualización. Lo que **no genera ningún agravio al apelante, además esa disposición se aplicó con la publicación del decreto que reforma la ley secundaria del INFONAVIT, de aplicación autoaplicativa, por lo que no es materia de estudio en este recurso**.

En cuanto a que el **aumento del crédito es desproporcional al salario mínimo**, y que por ello debe considerarse **nula la cláusula primera** del citado contrato, por contravenir los artículos 39 y 44 de la Ley del INFONAVIT, **resulta ajena a la litis**, ya que el presente litigio tiene como objeto dilucidar si pagó o no el acreditado las amortizaciones pactadas.

Respecto al punto de disenso quinto, que versa de la **refutación de la notificación de fecha \*\*\*\*\***, que se objetó **en cuanto a su alcance y valor probatorio, por**



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE

**ser falso**, debido a que el recurrente sostiene que **en ningún momento recibió requerimiento y/o notificación alguna por parte del INFONAVIT donde se requiera el pago del vencimiento anticipado del contrato de crédito.**

Deviene **infundado**, toda vez que de conformidad con el artículo 2270 del Código Civil del Estado<sup>1</sup>, cuando no se ha señalado el tiempo en que debe hacerse el pago, para que pueda el acreedor (parte actora) exigir del deudor el pago del crédito, debe haberlo interpelado previamente, ya sea judicial o extrajudicialmente, ante Notario o ante dos testigos, esto con el fin de que haya fecha cierta de los pagos a efectuar por el deudor; y en la especie, a juicio de quien resuelve, ese requisito fue cumplido con la notificación que se le realizó a la demandada en fecha \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*, la cual obra a foja \*\* de los autos.

Por lo anterior resulta, en virtud que es de explorado derecho que la Autoridad no puede exigir el cumplimiento de más requisitos que los que la ley señala, pues evidentemente ello resulta ilegal; por lo tanto, si como se ha dicho en el párrafo que antecede, el único requisito que señala el artículo 2270 del Código Civil del Estado, es que previo a la interposición de la demanda en el caso de que no se haya señalado el tiempo determinado en que debe hacerse el pago, como se trata en el caso que nos ocupa, es que el acreedor interpele previamente a la demandada, ya sea judicial o extrajudicialmente, ante Notario o ante dos testigos, no puede la apelante pretender que dicha notificación deba contener todos los requisitos que señala en su escrito de agravios, pues sería exigirle a la accionante más requisitos que los establecidos en la ley, lo que evidentemente es contrario a derecho.

Ante tales consideraciones, no obstante que le asista la razón a la recurrente cuando afirma que en el requerimiento de pago presentado por la actora no consta si se entendió la diligencia personalmente con el destinatario o con diversa persona, no contiene la firma del destinatario (demandada) y tampoco la copia de las identificaciones de las personas que sirvieron de testigos del requerimiento, tales circunstancias en nada benefician a las pretensiones de la antes nombrada (restar valor probatorio a la documental en cita), ya que tales condiciones no las prevé como requisitos el invocado numeral 2270 del Código sustantivo del Estado, por lo tanto, no puede exigirse a la actora que cumpla con ello sino existe un sustento legal.

Por otro lado, en cuanto a lo alegado por la apelante en el sentido de que carece de valor probatorio el requerimiento de pago exhibido por la accionante, porque no tiene la mención de la fecha y hora de la práctica de éste; el nombre de la persona que la realiza, la calidad con la que actúa y donde consta la personería; el nombre de la destinataria, el lugar donde se practica; y la mención del acto que se notifica, es **infundado**, en atención a que el requerimiento de pago analizado, contrario a lo alegado por la apelante, sí contiene los datos que alude la recurrente.

Robustece lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

**“INFONAVIT. LA OBLIGACIÓN DE DICHO INSTITUTO DE REQUERIR EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES DEL CRÉDITO QUE OTORGÓ, ANTES DE EJERCER LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO O RESCISIÓN DE CONTRATO, SE CUMPLE CON EL DOCUMENTO PRIVADO EN EL QUE CONSTA LA INTERPELACIÓN O REQUERIMIENTO DE PAGO, ANTE DOS TESTIGOS (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).**

Del artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, se advierte que si no se ha fijado el tiempo en que deba realizarse el pago si se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo, sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya sea judicial o extrajudicialmente, ante un notario o ante dos testigos. En ese contexto, es obligación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores requerir o interpelar en el domicilio del deudor el pago de las amortizaciones del crédito que otorgó antes de ejercer la acción de cumplimiento o rescisión del contrato correspondiente, y como requisito o formalidad especial para que la obligación se vuelva exigible, ante la falta de plazo o lugar de pago, la interpelación debe realizarse ante la presencia de dos testigos o, en su caso, ante notario público, esta última debe constar en documento público, mientras que la primera en documento privado, suscrito por dos testigos. De esta manera, el documento privado se encuentra revestido de una formalidad específica impuesta por la ley, con el objeto de que tenga la eficacia probatoria necesaria para dar certeza de la realización del hecho jurídico (interpelación), es decir, en el precepto citado, el legislador no dejó arbitrio al acreedor sobre el modo en que puede hacer la interpelación o requerimiento de pago, sino que previó un requisito o formalidad especial, necesaria para que la obligación se vuelva exigible, ante la falta de plazo o lugar de pago. De lo anterior se sigue que el

<sup>1</sup> Artículo 2270.- El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa. Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo **extrajudicial**, ante un notado o **ante dos testigos**. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse, cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación. Si el deudor quisiera hacer pagos anticipados y el acreedor recibirlos, no podrá éste ser obligado a hacer descuentos.



PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

documento privado en el que consta la interpelación y que cumple con la formalidad impuesta por la ley, esto es, que se otorga ante dos testigos, es un documento que goza de un estándar de prueba elevado, por cumplir con esa formalidad y ser un requisito para que proceda la acción de cumplimiento en esos casos. Esta formalidad atiende a la necesidad de dar certeza de que ese requerimiento fue formulado al deudor, incluso si éste no se encuentra, se niegue a firmar el documento, o bien, se oculte. **Registro digital: 2018400, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Civil, Tesis: I.12o.C.107 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo III, página 2278, Tipo: Aislada.**”

En este contexto, es evidente que la tesis y la jurisprudencia con números de registro **2018400 y 2015098**, respectivamente, que cita el recurrente, no son aplicables a su favor, sino que por lo contrario, la primera mencionada, tal y como ha sido expuesto en el párrafo que antecede, se aplica en su contra; y el segundo criterio citado se refiere a la notificación que debe realizarse cuando se trata de una cesión de derechos civiles, situación que el Código Civil del Estado prevé de manera completamente distinta en su artículo 2385, incluso en la tesis aislada al rubro y texto siguiente:

**“CESIÓN DE DERECHOS. EL ARTÍCULO 2385, PÁRRAFO PRIMERO, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO, NO VULNERA EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, AUN CUANDO NO PREVEA LOS REQUISITOS O LAS FORMALIDADES PARA QUE EL CESIONARIO REALICE LA NOTIFICACIÓN EXTRAJUDICIAL AL DEUDOR ANTE DOS TESTIGOS.** El precepto citado, al establecer que para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la cesión, ya sea judicial o extrajudicialmente, ante dos testigos o ante notario, aun cuando no prevea los requisitos o las formalidades de la realización de la notificación extrajudicial al deudor "ante dos testigos", no vulnera el derecho a la seguridad jurídica, ya que ese tipo de notificación se documenta a través de un instrumento privado, cuya valoración judicial generalmente no es tasada sino sometida a la apreciación de la autoridad, y su idoneidad como prueba impone que sólo se tenga como acreditada si se satisfacen los requisitos mínimos razonables para que, por una parte, se infiera que, acorde con el contenido verosímil de lo descrito, es admisible asentir que es apta para cumplir con su función comunicadora consistente en hacer del conocimiento del destinatario determinada información y, por otra, que los datos de hecho vertidos en el documento sean lo suficientemente concretos para que puedan impugnarse por aquél cuando considere que fue indebida o falsamente notificada. **Registro digital: 2018601, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a. CLII/2018 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo I, página 269, Tipo: Aislada.**”

En consecuencia, el **agravio sexto**, que trata de desvirtuar la omisión de estudio de fondo de las de **todas las cláusulas**, donde a decir del apelante no se estableció la **forma clara y legal del lugar de pago de las mensualidades del crédito**, tildando las cláusulas como vagas e imprecisas; Y que la certificación de estado de cuenta adolece de credibilidad ya la persona que certifica no demuestra la facultad conferida por el INFONAVIT.

Tales aseveraciones devienen **infundadas**, dado que, en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, sí se señaló un domicilio para oír y recibir notificaciones, pero también el domicilio de pago, como se demuestra a continuación:

En la escritura pública número \*\*\*\*, del documento base de la acción, capítulo tercero, CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE ENTRE “EL INFONAVIT” y EL TRABAJADOR, cláusula séptima, “FORMA DE AMORTIZACIÓN”, PAGOS MENSUALES, textualmente dice:

“...EL TRABAJADOR se obliga a pagar la cantidad dispuesta del crédito, así como los intereses que devenguen en los términos de esta escritura, conforme a lo siguiente.-  
- - - 1.- Mediante la aportación del \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*) que su patrón entera a “EL INFONAVIT” más un peso moneda nacional.-  
- - - EL TRABAJADOR acepta y autoriza que expresamente a su patrón para que a partir del día siguiente al en que reciba el aviso para retención de descuentos que gire “EL INFONAVIT”, empiece a realizar los descuentos de su salario integrado en forma semanal, quincenal o según la periodicidad con que se pague el salario para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito otorgado.-  
- - -2.- Si EL TRABAJADOR deja de percibir su salario por cualquier causa, salvo lo previsto en los artículos cuarenta y uno y cincuenta y uno de la Ley del INFONAVIT, tendrá la obligación de seguir amortizando el equivalente al \*\*\*\*\* veces salarios mínimos mensuales del Distrito Federal, de la aportación que venía cubriendo su patrón.

Los trabajadores jubilados y a quienes se les determine incapacidad parcial permanente menor al \*\*\*\*\*), **también deberán cubrir el importe de la amortización establecida en el párrafo anterior, la cual se pagará**





PODER JUDICIAL DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA

datos de localización de los inmuebles entre otros). En términos de lo previsto en los artículos 126, 127, 129 y 137 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo y 116 la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

# PODER JUDICIAL



# SENTENCIA VERSIÓN PÚBLICA